



Detaljplan för del av fastighet Tågarp 17:2 m.fl.

kv. Strömmen, Watten, Volten mfl
inom Burlöv stadsutvecklingsområde

Burlövs kommun, Skåne län
Samrådshandling 2024-08-23
PLANBESKRIVNING



Vad är en detaljplan?

En detaljplan styr hur mark- och vattenytor får användas för ett visst område inom kommunen; om man exempelvis får ha bostäder, kontor, handel eller industri. Detaljplanen får även reglera placering, utformning och utförande.

En detaljplan består av en plankarta, som är juridiskt bindande, och en planbeskrivning (denna handling). Planbeskrivningen, som inte är juridisk bindande, ska underlätta förståelsen för plankartans innebörd.

Planprocessen

Detaljplaneprocessen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och syftar till att pröva om ett givet förslag till markanvändning är lämpligt. I processen ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra.

Planprocessen kan hanteras antingen med begränsat standardförfarande, standardförfarande eller utökat förfarande. De två senare omfattar två remissrundor (samråd och granskning), där sakägare, myndigheter och andra berörda kan komma in med synpunkter. Därefter antar kommunstyrelsen/kommunfullmäktige planen. Under förutsättning att ingen överklagar beslutet att anta planen, får den laga kraft tre veckor efter antagandet anslagits. Därefter kan bygglov ges och utbyggnad påbörjas. I begränsat standardförfarande godkänner samrådsgruppen förslaget redan i samrådet och granskning krävs inte.

Ekosystemtjänster

Begreppet ekosystemtjänster används för att visa den nytta människan, gratis, får från naturens arbete. Exempelvis när växter renar luft, buskar dämpar buller, bin pollinerar grödor eller att vår hälsa och välbefinnande ökar när vi vistas i naturen.

Ekosystemtjänster är också att stadens gräsmattor, genom infiltration, renar regn- och snövattnet från tungmetaller och skadliga partiklar eller att bakterier och maskar gör jorden bördig.

Vikten av att upptäcka naturens gratisarbete, dvs ekosystemtjänsterna, kommer från ett akut behov av att återställa, skapa och stärka balansen i världens ekosystem. Haltande ekosystem och biologisk mångfald står tillsammans med klimatfrågan högst på FN:s lista över de miljöproblem som mänskligheten behöver arbeta med mest intensivt för att förändra.



Processteg för standardförfarande:



Innehåll

Vad är en detaljplan?	2
Planprocessen	2
Ekosystemtjänster	2
Inledning	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Planhandlingar	5
Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan	5
Tidigare ställnings- taganden	5
Miljöbalken	6
Kulturmiljölagen	6
Översiktsplan	6
Planprogram	6
Detaljplan	7
Övriga kommunala styrdokument och beslut	7
Platsens historia	8
Områdets karaktär	8
Natur och landskapsbild	8
Trafik	8
Hälsa och säkerhet	8
Teknisk försörjning	9
Planförslag	10
Övergripande förslag	10
Gestaltungsprinciper	10
Grönstruktur	10
Allmänna platser	10
Teknisk försörjning	11
Geoteknik och grundläggning	11
Genomförande	11
Organisatoriska frågor	11
Avtal	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Konsekvenser	12
Hälsa och säkerhet	12
Ekonomiska frågor	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska konsekvenser	13
Sociala konsekvenser	13
Medverkande	13
Förklaringar av planbestämmelser	14

Inledning

Syfte

Detaljplanens syfte är att pröva lämpligheten med fortsatt stadsutveckling i ett kollektivtrafiknära läge. Planförslaget omfattar kvarter med bostäder, verksamheter samt mobilitetshus vilket överensstämmer med *Planprogram för Kronetorpstaden (2020-04-20)*.

Planförslaget innefattar möjligheten att uppföra

- Bostäder
- Centrumverksamhet
- Mobilitetshus
- Lokalgator

Totala BTA begränsas i detaljplanen till 69 500 m². Användning begränsas i vissa delar pga buller från väg och järnväg. Bullernivåerna har även avgjort var släppen mellan byggnaderna kan finnas och var det är av största vikt att byggnaderna är sammanbyggda.

Beroende på fördelningen av användningen kan antalet bostäder uppgå till 500-700.

Bakgrund

Planprogrammet för Kronetorpstaden (2020-04-14) omfattar den ca 100 ha stora ytan som avgränsas av Södra stambanan, E6/E22 och Kronetorpsvägen. Planprogrammet är styrdokument för detta samt kommande detaljplaneförslag inom planprogramsområdet.

Stadsutveckling Burlöv är det övergripande projektnamnet för området som omfattar planprogramsområdet samt området söder om Kronetorpsvägen: Burlöv station, Burlöv Center och Svenshög.

Stadsutvecklingsområde Burlöv omfattar totalt ca 150 ha.



Mörkare nyans omfattar planprogramsområdet. Hela den markerade ytan visar Burlöv stadsutvecklingsområde.

Aktuellt planförslag hänvisar även till pågående detaljplan nr256 som behandlar den kommande grönbå och grå infrastrukturen inom Burlöv stadsutvecklingsområde samt tillhörande MKB.

Plandata

Aktuellt planområde, ca 3,5 ha, omfattar följande kommunägda fastigheter: del av Tågarp 17:1, del av Tågarp 17:2, Tågarp 17:3 samt del av Tågarp 15:1. Kronetorp 1:6, som ägs av Lidl, berörs i fastighetens norra del.



Skrafferad yta visar kommunägd mark.

Planområdet avgränsas söderut av Kronetorpsvägen, i norr av nya Burlövsbadet, i väster av Hantverkaregatan samt i öster av fastighet Kronetorp 1:6 (Lidl) och Lundavägen.



Planområdets ungefärliga utsträckning markerat med röd streckad linje.

Planhandlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (sänds till Länsstyrelsen)

Planspecifika utredningar:

- Trafikbullerutredning, Tyréns, 2024-06-20
- Trafikutredning - presenteras i granskningskedet.
- Dagvatten/skyfallsutredning, WSP - pågående. Slutrapport presenteras i granskningskedet.
- Miljöinventering inför rivning av gamla badhuset i Burlöv, Breccia, 2021-08-20
- PM asfaltsprovtagning vid Burlövs badhus, Breccia 2021-11-15

Övergripande utredningar för stadsutvecklingsområde Burlöv:

- Miljökonsekvensbedömning, Sigma, 2023-10-31
- Dagvatten och skyfall, Ramböll/VA Syd/Burlöv kommun, 2020-05-08

Denna detaljplan tas fram med utökat förfarande. Planhandlingarna tillhör samrådskedet. Om inga oväntade händelser inträffar, kan planen vinna laga kraft Q2 -25.

Miljöbedömning enligt 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken/Betydande miljöpåverkan

Planförslaget bedöms förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken (MB) i enlighet med 5 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden mm. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken.

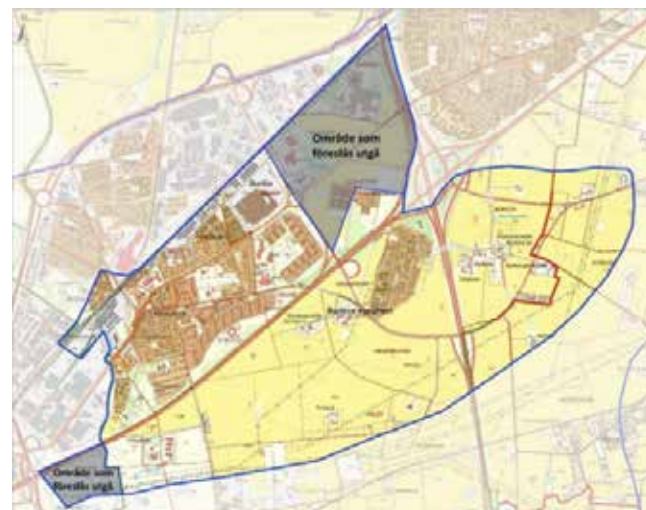
Tidigare ställnings-taganden

Planprogram för Kronetorpstaden godkändes 2020-04-20. Till stor del bygger möjligheten av utvecklingsområde Burlöv på det kollektivtrafknära läget kring tågstationerna vid Burlöv Center och Åkarp. Det är även nära stationerna som utbyggnaden planeras bli som mest stadsmässig och tät.

Riksintressen

Riksintresse för kulturmiljö

Planområdet berörs sedan Riksantikvarieämbetet beslut om omprövning, 2023-06-09, inte längre av riksintresse för kulturmiljövård.



Blå linje visar tidigare utbredningen av riksintresse för kulturmiljö. De gråmarkerade områdena visar var riksintresset omprövats och utgått.

Riksintresse för väg

Väg E6/E20 och E22 genom Burlövs kommun ingår i det nationella stamvägnätet som är av riksintresse. Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för vägar.

Riksintresse för järnväg

Södra stambanan omfattas av riksintresse för järnväg. Södra stambanan är av internationell betydelse och ingår i det utpekade Transeuropeiska transportnätet (TEN-T). Södra stambanan sträcker sig från Stockholm till Malmö och är mycket viktig för både person- och godstrafik. Banan ingår även till en del i det utpekade

strategiska godsnetet. Både Burlövs och Åkarps station utmed Södra stambanan är stationer av riksintresse. Även stråket Arlov-Malmö-Lockarp/Lernacken räknas som riksintresse. Detta stråk utgör en länk i det Trans-europeiska transportnätet och för tågtrafiken mellan Sverige, Danmark och kontinenten. Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för järnväg.

Riksintresse för kustzonen

Hela planområdet, liksom hela tätorten Arlov, omfattas av riksintresse för kustzonen. Riksintresset innebär att ingrepp och exploatering inte får ske på ett sätt som påtagligt skadar natur- och kulturvärden. Riksintresset utgör inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Detaljplanen bedöms inte ha negativ inverkan på riksintresset för kustzonen.



 Riksintresse kustzon

Kartan visar riksintresse för kustzons utbredning i kommunen.

Miljöbalken

Biotopskydd

En naturvärdesinventering (NVI) tas fram i samband med miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) i detaljplan för grönblågrå infrastruktur (dp nr 256). Dp 256 tas fram parallellt med denna detaljplan. Både NVI och MKB inkluderar området för denna detaljplan.

Kulturmiljölagen

Fornlämningar

Flertalet arkeologiska utredning har utförts och hela utvecklingsområdet (fd Kronetorpstaden) anses vara färdigutrett.

Översiktsplan

I översiktsplanen, Framtidsplan för Burlövs kommun (Antagen 2014-04-22, aktualitetsförklarad 2018-05-02), pekas planområdet ut som område för blandad stadsbebyggelse. Planförslaget bedöms överensstämma med Framtidsplanen.

Planprogram

Planprogram för Kronetorpstaden visar visionen av en hållbar och funktionsblandad stad mellan Arlov och Åkarp. Den nya stadsdelen blir ett tillskott med ett utbud av attraktiva bostadsmiljöer, grönska, skola, badhus och rekreation. Området ska byggas som kvartersstad med blandat bostadsutbud, offentlig och privat service. Trygga och trivsamma platser, gator och parker ska locka till utvistelse och fungera som mötesplatser för alla åldrar. Park, skola, idrottsplats och badhus blir viktiga mötesplatser både för boende i närområdet och kommunen i stort. Området omfattar ca 100 ha och avgränsas tydligt av Södra stambanan och motorvägarna mot Malmö, Lund och Helsingborg.

Totalt planeras stadsdelen inrymma cirka:

- 5 000 bostäder
- 10 500 invånare
- 35 000 m² BTA kontor, handel och liknande

Detta skapar ett beräknat behov av:

- 9-10 mobilitets-/parkeringshus
- 5-6 förskolor med 120 barn i varje
- 2-3 grundskolor med 600 elever/skola
- fotbollsplaner
- särskilda boendeformer och annan service.

Södra stambanan är sedan 2023 fullt utbyggd med fyra spår. Både Pågatåg och Öresundståg stannar vid Burlöv Centralstation, vilket ger en pendlarstation med direktförbindelser inom hela Öresundsregionen. Pendlarstationen och handelsområdet Burlöv Centrum är förutsättningen för det kollektivtrafiknära utbyggnadsområdet.

Detaljplan

Området är detaljplanelagt sedan tidigare. Följande detaljplaner berör planområdet.

- Dp 143, Burlöv fritidscenter, fastställd 1988.
- Dp 194, Lidl mm. Genomförandetiden gick ut 2008.
- Dp 212, fritidsområde i Arlov (gamla badet). Genomförandetiden gick ut 2015.
- Detaljplan nr 162, Burlöv Centrum, Laga kraft 1995. Genomförandetiden gick ut 2005.

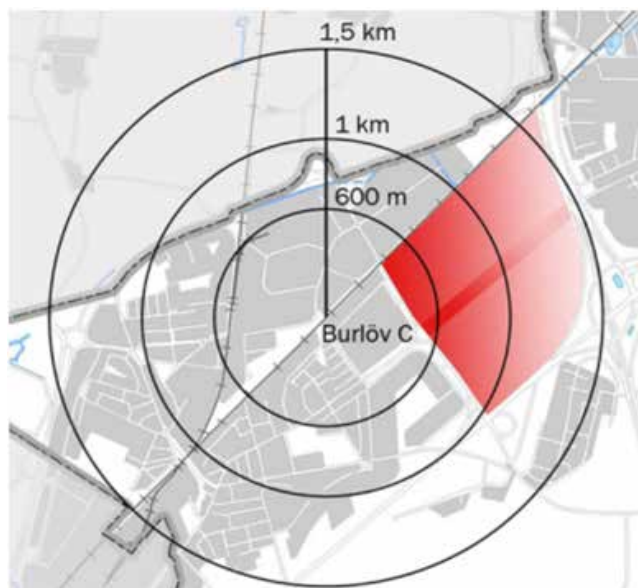
Följande detaljplan angränsar aktuellt planområde:

- Detaljplan nr 257, Nya Burlövsbadet mm, fick laga kraft 2018. Genomförandetiden går ut 2028.

Övriga kommunala styrdokument och beslut

Trafikplan

Trafikplan Burlöv (2014-10-20) är ett strategiskt måldokument som ska fungera tillsammans med Framtidsplanen med målet att skapa attraktiva livsmiljöer och ett hållbart resande. Ett övergripande mål är att andelen gående, cyklister och resande med kollektivtrafik ska stå för minst 2/3 av alla resor. Andelen bilresor ska inte överstiga 1/3 av det totala antalet resor samt att högst 1/5 av det totala antalet resor under 5 km ska ske med bil. En av förutsättning är att tex utveckla områden i kollektivtrafiknära lägen.



Rött område markerar utbyggnadsområde Burlöv. Cirkelarna representerar avståndet till Burlöv station.

I områdets närhet finns idag flertalet målpunkter: nya badet, Burlöv Center, tågstationen, det kommande busstorget vid Burlöv station, flertalet matbutiker, en återvinningsstation och idrottsanläggningen samt fotbollsplanerna.

I Trafikplan Burlöv anges följande åtgärdsplaner i planområdets närhet:

- Ny stadsmässig trafiklösning av korsningen Badhusvägen/Kronetorpsvägen för infarter till Burlöv C och Kronetorpsområdet.
- Ombyggnad av korsningen Kronetorpsvägen/Lundavägen till en mer stadsmässig lösning med en mindre cirkulationsplats alternativt trafiksignaler.
- Ny utformning av Lundavägen mellan E6 och Kronetorpsvägen som stadsgata i utbyggnaden av Kronetorp.
- Ny utformning av Kronetorpsvägen som stadsgata och understöd till utbyggnaden av Kronetorp och Burlöv centrum.

Förutsättningar

Platsens historia

Inom planområdet låg tidigare gamla Burlövsbadet som revs under 2023. Det nya badet öppnade i mars 2022. Intill finns även fotbollsplaner och en friidrottsanläggning.

Områdets karaktär

Området och dess närhet karaktäriseras idag av storskalig, offentlig bebyggelse och kringliggande infrastruktur, dvs raka motsatsen till den täta stadsstruktur som planeras för den nya stadsdelen.

Natur och landskapsbild

Geologi

De geotekniska förhållanden är goda. Grundlagret inom planområdet består av fyllningsmassor sedan området först bebyggdes. Det underliggande lagret består av lerig morän.

Grundvatten

Miljö kvalitetsnormen (MKN) för grundvattenförekomsterna Alnarpsströmmen och SV Skånes kalkstenar anges som God kemisk och kvantitativ status.

Topografi

Marken inom utbyggnadsområdet området är flack och sluttar huvudsakligen mot nordväst där avrinning sker.

Mark, vegetation och grönstruktur

Inom planområdet består grönstrukturen främst av den uppvuxna läplanteringen kring bollplanerna. Vegetationen består till största del av blandade buskage och en rad popplar längs Badhusvägen.

Lek och rekreation

Den fd badhustomten består sedan byggnaden revs av öppna ytor med gräs. Nordöst om planområdet finns fotbollsplaner och idrottsplats.

Trafik

Gator

Inom planområdet trafikeras idag Badhusvägen som är förbindelselänk till och från Burlöv Center, återvinningsstationen, Nya Burlövsbadet och Lidl. Här passerar även trafik till och från idrottsanläggningen intill planområdet. Hastigheten är begränsad till 40 km/h.

Gång- och cykeltrafik

Inom området finns ett utbyggt gc-nät. Detta kommer att utvecklas i takt med utbyggnaden av stadsdelen Burlöv.

Kollektivtrafik

Idag finns hållplats för regionbussar längs Lundavägen, vid Lidl, samt vid Burlöv Center. Burlöv station är nyligen ombyggd i samband med 4-spår projektet.

När utbygganden av 4 spår är klar innebär det avgångar med ca 5 min intervall. Busstorget intill tågstationen bidrar till att skapa en kollektivtrafiknod.

Parkering, varumottagning och utfarter

Intill området finns parkering vid det nya badet. Detaljplanen för badet medger även ett parkeringshus intill järnvägen.

Trafiksäkerhet

Körbanor och gc-vägar är till största del åtskilda inom området.

Hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Sanering av marken skedde i samband med rivning av gamla badet.

Radon

I Burlövs kommun har ingen högriskmark för radon påträffats. Hela kommunen har normalriskmark för radon vilket innebär halter mellan 10 och 50 kbq/m³.

Lukt

Lukt kan förekomma då åkrarna i planområdets närhet gödslas.

Buller

Området är liksom större delen av kommunen bullerstört, främst pga den kringliggande infrastrukturen dvs E6/E22 och Södra stambanan. Även trafiken på Lundavägen och Kronetorpsvägen bidrar till buller.

Skydds-zoner

En skydds-zon på 30 m finns mot spårområdet.

Klimatanpassning

Det föreligger ingen översvämningsrisk i området, dock finns stor risk för översvämning vid skyfall i tunneln under järnvägsspåren.

Miljöstörande verksamhet

Inom planområdet finns inga miljöstörande verksamheter.

Farligt gods

Både Södra stambanan och E6/E22 är leder för farligt gods. Avståndet mellan järnvägen och planområdet är överstiger 75 meter.

En riskutredning togs fram i samband med detaljplanen för kvarteret Hanna, dp 280. (ÅF 171110, PM AFRY rev. 2020-06-09). Där konstateras att farligt gods transporteras längs Södra stambanan vilket innebär en risk. Risknivåerna för leden drivs främst upp av risken för olyckor förknippade med brandfarliga vätskor samt giftiga gaser (klor). Risknivån ligger inom ALARP-området avseende individrisk och samhällsrisik i området och därför ska riskreducerande åtgärder göras.

Grundat på detta föreslås bla följande åtgärder:

- Byggnader inom 150 m från spårområde ska förses med nödstopp på ventilationen.
- Friskluftsintag placeras högt och vänt bort från järnvägen.

Rekommendationerna har omsatts i skyddsbestämmelser som redovisas på plankartan. Genom att säkerställa att ventilation kan nödstoppas, placera friskluftsintag vänt från Södra Stambanan samt se till så att VMA-signaler hörs i området har hänsyn till risk för spridning av giftiga gaser från verksamheter i närheten eller farligt gods längs Södra stambanan tagits i förslaget.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (pumpstation)

Kapaciteten i ledningsnätet är begränsad då ledningsnätet inte ännu är fullt utbyggt. Tillsammans med VA Syd och EOn utarbetas en plan för att kunna försörja området framöver. Den övergripande strukturen hanteras inom dp 256.

Dagvatten

Ledningar för dagvatten finns inom området.

El, fjärrvärme, gas (nätstation)

Ledningar finns inom området.

Tele, bredband

Ledningar finns inom området.

Avfall

Avfallshantering sker i samarbete med VA Syd. En kretsloppsplan har tagits fram i samarbete mellan VA Syd, Malmö Stad och Burlövs kommun vilken ska följas.

Planeringen av avfallshantering avgörs vid kommande bygglovsprövning och bygganmälan.

Planförslag

Övergripande förslag

Karaktären inom hela utbyggnadsområdet ska kännetecknas av tät, urban bebyggelsestruktur i enlighet med planprogrammets intentioner. Hög arkitektonisk ambition eftersträvas både vad gäller offentliga rum och byggnader. Hållbarhet och långsiktighet ska vara i fokus avseende utformning och materialval. Fasader ska vara välstuderade och välproportionerade.

Inom aktuellt planområde är bebyggelsen mellan tre och sex våningar samt möjlighet till ytterligare ett indraget översta våningsplan. Genom kringbyggda kvarter skapas lugna innergårdsmiljöer.

Gestaltungsprinciper

Då bebyggelsen inom planområdet är bland de första nya kvarteren att byggas behöver bebyggelsen i möjligaste mån skydda sig själv mot buller från både Södra stambanan, motorvägarna samt Kronetorpsvägen. Detta innebär att kvarteren till stor del måste vara slutna för att kunna skapa tysta innergårdar. Genom att pröva områdets bebyggelse genom bullerberäkningar har byggnadshöjder och placering optimerats för att bedömma höjder samt i vilken utsträckning kvarteren måste vara slutna. Denna bullerberäkning är ständigt pågående och en grundläggande del i arbetet med att ta fram byggrätter inom utbyggnadsområdet.

Även mobilitetshuset ingår i bullerhanteringen för området. Genom att placera dessa i strategiska lägen minskar trafiken, och därigenom ävengomfartstrafik och trafikbullret, inom området.

Ny bebyggelse

Gestaltning av ny bebyggelse

Ny bebyggelse ska utformas med varierad stadsmässig arkitektur med höga kvaliteter genom tex material som åldras vackert och/eller mönstermurat tegel.

Målet är att skapa en finstämd, detaljrik och sammanhållen bebyggelse med vissa framhävda element. Byggnader delas med fördel upp vertikalt för att uppfattas som individuella delar av en helhet.

Genom variation i höjd och sammanhållna färg- och materialval får stadsdelen en intressant och spännande karaktär. På enskilda fastigheter ska alla material som används harmoniera med varandra hänsyn till kulör och struktur.

Del av fasad skall placeras i linje med förgårdsmark. Kvartershörn ska markeras och nivåskillnader mot gata tas upp med själva byggnaden eller mur då slänter inte får förekomma.

Bostäder

Inom planområdet föreslås rymma ca 600-700 lägenheter fördelade på 6 kvarter. På flerfamiljshusen ska bottenvåningens golvnivå ligga ca 45-60 cm över gatunivån med synlig sockel. Det ska finnas tydlig skillnad mellan gatusida och gårdssida.

Flerbostadshuset med varierade höjder i samma kvarter bidrar även till bättre solförhållanden på gården och fler utsiktsmöjligheter.

Verksamheter

Längs Kronetorpsvägen och bussgatan möjliggörs för centrumverksamhet.

Grönstruktur

De två parkområdena inom planområdet är del av den övergripande dagvatten- och skyfallshanteringen som tillsammans med övrig grönstruktur behandlas i infrastrukturplanen dp nr 256. Utformning och plantering utreds vidare i arbetet med dp 256.

Gårdsrum och grönska på byggnader

Kvarterens gårdssida ska vara grön och lummig. Tak på både huvud- och komplementbyggnader får gärna utföras som gröna tak (sedum e dyl) som ett bidrag till en estetiskt tilltalande miljö samt ökad biologisk och ekologisk mångfald.

Allmänna platser

Gator, gång- och cykelbanor

Gatornas bredder följer typsektioner angivna i planprogrammet. Inom hela utbyggnadsområdet planeras ett utbyggt och sammanhållet gång- och cykelnät.

Trafik, buller och störningsskydd

Parkering och angöring ska ske på kvartersmark. I enlighet med planprogrammet har ett mobilitetshus placerats i ett strategiskt läge.

Arbete med den övergripande bullerhanteringen pågår genom dp 256. I dp 256 hanteras ytor för den blågrön gråa infrastrukturen vilket bland annat kommer att möjliggöra byggnation av bullervallar längs motorvägarna. Längs Södra stambanan kommer bullerskärm att uppföras. Byggnation av skärm påbörjades i samband med markarbete för utbyggnaden av fyra spår.

Trots dessa bulleråtgärder kommer även specifika bullerutredningar samt bulleråtgärder att krävas i kommande detaljplaner. Dessa utredningar kommer att vara vägledande gällande behovet att fastställa byggnadshöjder i detaljplan.

Teknisk försörjning

Dagvatten, vatten och avlopp

Ramböll, i samarbete med Burlövs kommun och VA Syd, har tagit fram en övergripande utredning gällande ledningsdragning samt höjdsättning för hela området. Fördjupande utredningar gällande ledningsdragningar och markhöjder pågår.

El, fjärrvärme, gas, tele, bredband

Ledningar finns inom och i anslutning till området. Det är möjligt att ansluta till befintliga ledningsnät.

Avfall

Avfallshantering utarbetas i samarbete med VA syd.

Geoteknik och grundläggning

Geoteknisk och markteknisk utredning

Geotekniska och marktekniska utredningar är gjorda inom Tågarp 17:2 då gamla badhuset revs och marken sanerades. Tågarp 17:3 har använts som förskola och boende.

Ytterligare utredningar kommer att genomföras.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Förfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande. Planförslaget har föregåtts av både ett planprogram samt en MKB (framtagen i samband med dp 256).

Tidplan

Detaljplanen beräknas bli antagen av kommunfullmäktige under Q2 2025.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader/5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft.

Huvudmannaskap

Burlövs kommun ska vara huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Burlövs kommun ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark, vilken bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för att erforderliga tillstånd inhämtas innan exploatering påbörjas.

Avtal

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal kommer att skrivas med utvalda exploatörer.

Fastighetsrättsliga frågor

Ändringarna i planen påverkar i huvudsak kommunal mark. En privat fastighetsägare påverkas (Lidl). Planförslaget inskränker inga byggrätter.

Planförslaget påverkar följande fastigheter:

- del av Tågarp 17:1
- del av Tågarp 17:2
- Tågarp 17:3
- del av Tågarp 15:1
- del av Kronetorp 1:6 (Lidl)

Fastighetsbildning

Ett genomförande av planen medför ett flertal fastighetsregleringar i form av avstyckning och fastighetsbildning.

Ledningsrätt, servitut

Gränser för befintliga servitut kan komma att ändras.

Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

Ekonomiska frågor

Kommunala kostnader

Följande kostnader kommer att belasta kommunen:

- kostnader för framtagande av detaljplan
- utbyggnad samt drift av allmän platsmark
- eventuell anpassning till angränsande områden

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- geoteknik - Afry
- miljö - rivning av gamla badet + sanering (Breccias utredning) saneringsprotokoll?
- risk -jvg, farligt gods; Bengt Dahlxx
- buller, Tyréns
- platsspecifik dagvatten/skyfall, WSP

Befintliga ledningar

Flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Markföroreningar

Markföroreningar från det tidigare badhuset hanteras i samband med rivningen av byggnaden.

Konsekvenser

Planens genomförande medför att området omvandlas till stadsmiljö i kollektivnära läge.

Miljökonsekvenser

Planförslaget bedöms förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet miljöbalken (MB) i enlighet med 5 § förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vattenområden mm.

Miljöbedömning

Området ingår i den MKB som tas fram för dp 256 gällande blågröngrå infrastruktur inom utbyggnadsområdet.

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra en sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 11§ miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Luftkvalitet, vattenkvalitet

Planerad bebyggelse bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft och yt- och grundvattenförekomster överskrids.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms komma att påverkas av en utbyggnad enligt planförslaget.

Trafik

Den trafikökning som planen medför bedöms vara försumbar då området redan idag trafikeras. Närheten till den väl utbyggda kollektivtrafiken är dessutom en bidragande faktor till minskad biltrafik.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Trafikbuller och störningar

Utbyggnadsområdet är bullerutsatt. Innan skärmar och bullervallar är uppförda är det av största vikt att kvarteren utformas för att skydda sig själv samt bidra som skydd för kringliggande kvarter.

Som del i att minska störningarna från trafiken inom stadsutvecklingsområde Burlöv placeras mobilitetshus i strategiska lägen.

Skyddsavstånd och risker (farligt gods mm)

Grundat på tidigare gjord riskutredning för dp 280 (kvarteret Hanna) beräknas konsekvenserna av denna detaljplan medföra låg risk.

Natur- och kulturmiljö

Naturmiljö och biologisk mångfald

Kommande planteringar bidrar till ökad biologisk mångfalden inom området.

Stadsbild

Med utbyggnaden förändras stadsbilden från dagens glest placerade solitärer till tät stadsbebyggelse med kvartersstruktur.

Skuggstudie

Skuggstudie kommer att utföras inför granskningen.

Fornlämningar

Planförslaget innebär ingen påverkan på fornlämningar. Eventuella under mark dolda fornlämningar är skyddade enligt Kulturmiljölagen (SFS 1988:950). Om det påträffas fornlämningar i samband med markarbeten ska arbetet omedelbart avbrytas och länsstyrelsen underrättas.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser för kommunen

En utbyggnad enligt planförslaget kommer att innebära kostnader för anläggande samt drift av den allmänna platsmarken.

Konsekvenser för fastigheter

Följder för fastigheter inom planområdet, utgå från fastighetsförteckningen.

Fastighet	Påverkan
Tågarp 15:1	Fastigheten avstyckas
Tågarp 17:1	Fastigheten avstyckas
Tågarp 17:2	Fastigheten avstyckas

Sociala konsekvenser

Barnkonventionen/Barnperspektivet

FN:s konvention om barnets rättigheter, eller barnkonventionen som den också kallas, innehåller bestämmelser om mänskliga rättigheter för barn.

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen lag i Sverige. Vid alla beslut som rör barn ska i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa.

Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits.

Planen ger möjlighet till en god boendemiljö med ett skyddat grönt gårdsrum med gång- och cykelvägar till lekplats och förskola, skola samt bad. Föreslagen parkeringslösning innebär även mindre trafik inom området då parkeringshus palcerats i strategiska lägen.

Jämställdhet, social hållbarhet, säkerhet och trygghet

Bostäder i kollektivtrafik nära lägen bidrar till ökad rörlighet även utan tillgång till bil. Den blandade staden med närhet till handel, service och rekreation i kombination med varierande lägenhetstorlekar bidrar till en blandad befolkning. Närhet mellan bostäder och belysta rörelsestråk ökar även den upplevda känslan av trygghet.

Medverkande

Planarbetet har utförts av tillväxtavdelningen genom planarkitekt Gesa Hildebrand på uppdrag av kommun- styrelsens planutskott.

I arbetet har även Joel Tufvesson, stadsarkitekt, Johanna Strandberg, projektledare, Johan Stein och Felicia Österberg, mark- och exploateringsstrateger, samt tjänstepersoner från miljö- och bygglovsavdelningen och tekniska avdelningen deltagit.

Elin Tängemyr
Tillväxtchef

Gesa Hildebrand
Planhandläggare

Förklaringar av planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmän plats

GATA₁

Lokalgata

Gatan norr om planområdet kommer att användas av kollektivtrafik samt för trafik till Burlövsbadet, kringliggande kvarter och till Coop.

GATA₂

Lokalgata för tillfart till mobilitetshus och angränsande fastigheter.

Gatan ska användas för tillfart till mobilitetshuset och angräning till kvarteren längs gatan. Gatan ska vara framkomlig för räddningsfordon samt servicefordon, tex sopbil och färdtjänst.

GATA₃

Lokalgata för tillfart till angränsande fastigheter.

Gatan ska användas för angräning till kvarteren längs gatan och vara framkomlig för räddningsfordon samt servicefordon, tex sopbil och färdtjänst.

PARK

Park

Område för bla dagvattenhantering. Stråken ingår i den övergripande planeringen för grönblågrå infrastruktur som arbetas fram för hela stadsutvecklingsområdet Burlöv.

Kvartersmark

B

Bostäder

Bostäder tillåts uppföras inom planområdet.

C

Centrum

Kvarteren tillåts inrymma centrumverksamhet

E₁

Transformatorstation

En transformatorstation får uppföras i mobilitetshuset. Stationen ska vara tillgänglig utifrån .

P₁

Mobilitetshus

Område avsett för parkeringsanläggningar. I detaljplanen i form av markparkering och garage för bostäder.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Z₁

Körbar väg får anordnas

Möjlighet att anlägga väg för tillgänglighet för tex sopbil.

plantering₁

Utformning av allmän plats

Plantering

Planteringsyta i gatumiljö



Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

+ + + + +

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Höjd på byggnadsverk
4 **Lägsta antal våningar är angivet som 4. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.**

6 **Högsta antal våningar är angivet som 6. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.**

4 **Högsta antal våningar är angivet som 4. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.**

3 **Högsta antal våningar är angivet som 3. Bestämmelsen har digitaliserats för att möjliggöra analyser, men används inte idag.**

h1 **Lägsta totalhöjd är 16 meter.**

h2 **Högsta totalhöjd är 25 meter.**

h3 **Högsta totalhöjd är 20 meter**

Skydd mot störningar
m1 **Byggnader ska vara sammanbyggda.**
Volymerna ska uppföras sammanhängande för att kunna hantera externt buller och för att få tysta innergårdar.

Utförande
b1 **Fasader utförs med maximal enhetlig längd om 25 m sedan ska förskjutning/indrag/utskjutande parti finnas.**
Förskjutningar/indragningar och utskjutande partier är del i att skapa en varierad fasad som bidrar till ett trivsamt gaturum i mänsklig skala.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Byggnaders användning

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida.

Utförande

Utöver angivna våningsantal får en takvåning uppföras. Denna ska vara indragen från fasadliv mot gata med minst 2 meter och får uppta max 60% av byggnadsarean.

Entréer ska vara genomgående.

Bostadsentréer ska orienteras mot allmän plats och vara genomgående så att trapphusen kan nås från gata/torg och gård. Det är en boendekvalité att ha åtkomst både till gata och gård från trapphus. Entréer mot allmänna platser är också trygghetskapande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft



**Burlövs
kommun**